# BEBAUUGSPLAN DALZING-OST LANDKREIS FREISING

PLANFERTIGER [signature] SAHLMÜLLER.

GEFERTIGT AM: 24.2.72



Die Gemeinde ..Z.o.l.l.i.n.g.., Landkreis Freising, erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6. 1960 (BGBl I S. 341) in der derzeit gültigen Fassung, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl S. 599), Art. 107 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl S. 513), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl I S. 1237, berichtigt 1969 S. 11), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961(GVBl S. 161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Gestaltung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl I S. 21) diesen Bebauungsplan als

# Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

## A) Festsetzungen

1 a) Das Bauland wird nach § 9 Bundesbaugesetz und § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1 b) Ausnahmen, wie sie in § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2) Abgesehen von Einfriedungen und baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

3 a) Für Baugrundstücke mit eingeschoßiger Bebauung wird 0,29 als maximale Grundflächenzahl festgesetzt. (Siehe auch A/15)

3 b) Für Baugrundstücke mit zweigeschoßiger Bebauung wird 0,25 als maximale Grundflächenzahl und 0,35 als max. Geschoßflächenzahl festgesetzt. (Siehe auch A/15)

4 a) Für Garagen wird festgesetzt: Wandhöhe maximal 2,30 m über Oberkante Erschließungsstraße; Dachform: Pultdach; Dachneigung: 3°.

4 b) Doppelgaragen (DGa) müssen mit gleicher Wandhöhe an ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.

4 c) Soweit Garagen, wie in diesem Bebauungsplan eingetragen, an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

5) Soweit in diesem Bebauungsplan Baugrenzen entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten dieser Häuser festgelegt.

6 a) Als Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden nur Holzlatten-Zäune oder Hecken zugelassen. (Siehe A/17,18)

6 b) **Für Holzlatten -(Hanichel)-Zäune wird festgesetzt: Höhe max. 1,00 m über Oberkante Erschließungsstraßenmitte. Säulen müssen überdeckt sein und sind mindestens 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes.** (Siehe auch A/17 u. A/18)

6 c) Für Hecken als Einfriedung wird festgesetzt: Höhe max. 1,00 m über Oberkante Erschließungsstraßenmitte. Die Hecke kann mit Maschendraht hinterspannt sein, welcher mindestens 10 cm niedriger zu halten ist als die Oberkante der Hecke.

6 d) Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen werden nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts zugelassen.

6 e) Sichtschutzmatten sind unzulässig.

7 a) Kniestöcke werden nicht zugelassen.

7 b) Dachgauben sind unzulässig; Dachliegefenster sind nur bis zu einer maximalen Größe von 50 x 80 cm zulässig.

8) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.

9) Auf den Baugrundstücken sind mindestens so viele Bäume bodenbeständiger Art zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf jede angefangene 200 qm Grundstücksfläche 1 Baum kommt (also zum Beispiel 4 Bäume auf einem Grundstück von 715,00 qm). Dabei sind die Art. 71 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 9. Juni 1899 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

10) Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.

11) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenzen

Begrenzungslinien für öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

D.Ga Ga — Flächen für Garagen, Doppelgaragen

einzuhaltende Firstrichtung

z.B ⊢5⊣ — Maßangaben in Metern

12) von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche.

13) (I) zwingend 1 Vollgeschoß — Dachform: Satteldach; Dachneigung: 25-28°

Wandhöhe: max. 3,50 m über Oberkante Erschließungsstr.

14) (II) zwingend 1 Vollgeschoß hangseitig und 2 Vollgeschosse talseitig — Dachform: Satteldach; Dachneigung 25-28°

Wandhöhe: hangseitig max. 3,20 m über gewachsenem Gelände

Wandhöhe: talseitig max. 6,0 m über Geländeanschluß.

15) Sollte diezeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes mit dem Satzungstext nicht übereinstimmen, so ist der Text maßgebend. (Siehe auch A/3a und A/3b)

16) Die Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Das anfallende Abwasser ist in 3-Kammerausfaulgruben gem. DIN 4261 vorzureinigen, ehe es anschließend in den Untergrund versickert wird.

17) Zur Staatsstraße dürfen keine Zufahrten oder Zugänge angelegt werden. (Siehe auch A/6a u. A/6b)

18) Die Baugrundstücke entlang der Staatsstraße 2054 sind ohne Tür und Tor vor Bauinangrieffnahme einzuzäunen. Die Einfriedungen sind im Abstand von mindestens 2,50 m vom bestehenden Fahrbahnrand der Staatsstraße zu errichten. (Siehe auch A/6a/b)

19) Außer den im Bebauungsplan festgesetzten Garagen oder Stellplätze wird für weitere Garagen, die die Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 5 BayBO erfüllen sowie weitere Stellplätze eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen.

B) **Hinweise**

| | |
|---|---|
| (Symbol) | Bestehende Grundstücksgrenzen |
| z.B. 383 | Flurstücksnummern |
| (Symbol) | bestehende Wohngebäude, Nebengebäude |
| - - - - - - | Vorschlag für die Teilung der Grundstücke |
| —x—x— | Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen. |

C) **Vermerke**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom . 29. 1. 1973 . . . . . . . . . . . bis . . 1. 3. 1973 . . . . . . . in . Zolling . . . . . . . . . öffentlich ausgelegt.

Zolling, den . . 19. MRZ. 1973 . . .

(Siegel) BAYERN GEMEINDE ZOLLING

Bürgermeister
(Wiesheu)

2. Die Gemeinde Zolling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom . 16. März 1973 . . . . . . den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Zolling, den . 19. MRZ. 1973 . . .

(Siegel) BAYERN GEMEINDE ZOLLING

Bürgermeister
(Wiesheu)

3. Das Landratsamt Freising hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom . . . . . . . . . . . . . . Nr. . . . . . . . . . . . . . . gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 23. Oktober 1968 GVBl. S. 327 genehmigt.

Freising, den . . . . . . . . . . .

I. A.

(Siegel . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom . . 1.9.1974 . . . . . . . . bis . . 30.9.1974 . . . . . . . in der Gemeindeverwaltung. gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 22.8.1974 . . . . . . . . . ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindetafel . . . bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Zolling, den .15.9.1975. . . . .

(Siegel) BAYERN GEMEINDE ZOLLING

1. Bürgermeister
(Wiesheu)